Expediente: PAOT-2014-470-SOT-229
y Acumulado: PAOT-2014-973-SOT-450

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiséis de junio de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-470-SOT-229 y acumulado PAOT-2014-973-SOT-450, relacionados con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de febrero de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta Institución que en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón "(...) *La construcción que se realiza desde hace tres meses en un predio que se encuentra en una zona habitacional. De las dimensiones de la obra se puede presumir que la misma viola la zonificación (que es de dos niveles) y carece de los permisos y autorizaciones de la delegación, pues no exhibe en la fachada la licencia o manifestación que refiere los trabajos que ahí se realizan* (...)". ----------

Con fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta Institución que en el predio ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón "(...) *La violación al Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, por la construcción denunciada, tiene una estructura de metal que sobrepasa las dimensiones y el número de niveles de todas las construcción que se encuentran en la zona* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha once de marzo de dos mil catorce, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en el predio ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2014-470-SOT-229, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante cédula correspondiente de fecha veinticuatro de marzo de dos mil catorce. ----------

Mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha catorce de mayo de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, por la obra que se realizan en el predio ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2014-973-SOT-450 el cual se acumuló al expediente PAOT-2014-470-SOT-229, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha tres de junio de dos mil catorce. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, los días tres de marzo y quince de mayo de dos mil catorce , en las inmediaciones del predio ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ------

Acta circunstanciada de fecha tres de marzo de dos mil catorce: ----------

"(...) se observa un predio de aproximadamente 1400 metros cuadrados, con una fachada de 20 metros aproximadamente compuesta a base de muros divisorios (...) dichos muros cuentan con maceteros de concreto que contienen un árbol de la especie Ficus Benjamina de 4 metros de altura (...) así como arbustos de diferentes especies ornamentales (...) al momento del reconocimiento de hechos se escuchan ruidos de martilleos, en una rendija del zaguán se puede observar al interior en donde se encuentran 4 personas martillando y otras realizando trabajos en una mesa (...) otras cargando botes plásticos, se observan columnas y vigas metálicas, cadenas de cerramiento a base de concreto armado, preparación del terreno en la parte posterior, andamios metálicos, polines de madera, material de construcción como: grava varillas, arena y tabiques. Cabe hacer mención que en el inmueble no cuenta con ninguna información de la obra que se ejecuta al interior (...)". -------

Acta circunstanciada de fecha quince de mayo de dos mil catorce: ----------

"(...) SE OBSERVA UN PREDIO DE APROXIMADAMENTE 20 METROS LINEALES SOBRE LA CALLE RISCO DELIMITADO POR BARDA DE BLOCK DE 3 METROS DE ALTURA, SOBRE DICHA BARDA SE LLEVÓ A CABO LA COLOCACIÓN DE MALLA CICLÓNICA DE APROXIMADAMENTE 6 METROS DE ALTURA CUBIERTA CON CINTA PLÁSTICA (...) POR LA PARTE INFERIOR DEL ACCESO VEHICULAR SE PUEDEN OBSERVAR CIMBRAS EN EL COSTADO ORIENTE ASIMISMO SE APRECIAN ZAPATAS CORRIDAS DONDE SE OBSERVAN MARCOS RÍGIDOS DE ACERO POR OTRA PARTE EN LA COLINDANCIA ORIENTE SE OBSERVA UN MURO DE BLOCK PARCIALMENTE DEMOLIDOS POR LO QUE SE INFIERE QUE SE LLEVÓ A CABO UNA DEMOLICIÓN DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO, NO SE OBSERVA A TRABAJADOR ALGUNO AL INTERIOR DEL PREDIO INVESTIGADO. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE NO SE OBSERVA LA EXISTENCIA DE ALGÚN LETRERO CON LOS DATOS DE LA LICENCIA DE

CONSTRUCCIÓN ESPECIAL Y/O REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (...)". ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-1307-2014 y PAOT-05-300/300-2386 de fechas veintiuno de marzo y veintiuno de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si otorgó y remitir copia del Registro de Manifestación de Construcción y si cuenta con Certificado de uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva para el predio objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio DAO/DGODU/CDU/0842/2014 recibido en fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, la Coordinación de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con antecedente para el inmueble de referencia. ----------

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-1308-2014 y PAOT-05-300/300-2387-2014 de fechas veintiuno de marzo y veintiuno de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón implementar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia. En respuesta, con oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/2371/14 recibido en fecha seis de junio de dos mil catorce, el Jefe de Unidad Departamental de Verificación de Obras esa Delegación informó que cuenta con procedimiento 158/UDVO/2014, mismo que se encuentra sub-judice.----------

Mediante atenta nota PAOT/500-368-2014 recibida en fecha veintinueve de mayo de dos mil catorce, el Subprocurador de Asuntos Jurídicos de esta Entidad solicitó copias certificadas de todo lo actuado en el expediente al rubro citado por tener relación con la Averiguación Previa FEDAPUR/DA-1/T3/187/14-03. A lo que, dicha solicitud fue atendida mediante atenta nota PAOT/300-0464-2014 de fecha cinco de junio de dos mil catorce. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/320-248-2014 de fechas veintiuno de mayo y once de junio de dos mil catorce, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escrito de denuncias, dicho oficios fueron notificados mediante cédula correspondiente de fechas veintiséis de mayo de dos mil catorce y mediante vía estrados de fecha veintitrés de junio de dos mil catorce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realizan en el predio ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la

Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el veintiséis de enero del dos mil diez, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en desarrollo urbano y uso de suelo de conformidad con el artículo 7 apartado A, fracción I inciso d) de la Ley de referencia. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días tres de marzo y quince de mayo de dos mil catorce, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de un predio delimitado por una barda de tres metros de altura aproximadamente, con una malla ciclónica de aproximadamente

seis metros de altura construcción, así como zapatas corridas con marcos de acero al interior del predio.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, resultando que tiene la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida, 1 vivienda por cada 1000 m^2 de construcción), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, sólo se permite el uso de suelo para vivienda unifamiliar, plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia. Es de señalar que el Programa de referencia señala en la Norma Particular por Colonia Jardines del Pedregal, entre otras cosas lo siguiente: ----------

> *"(...) Las construcciones en zona habitacional deberán mantener una restricción mínima de 2.00 metros, en colindancias laterales y posteriores (...) Las bardas que limiten con predio entre sí y con la vía pública, podrán tener una altura máxima de 4.00 metros contados a partir del nivel medio del terreno natural, si se requiere de mayor altura, se podrá realizar con materiales translucidos y con mallas ciclónicas o enrejados cubiertos de vegetación.*
> *Al interior de la colonia se conserva la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% de área libre, 1 vivienda cada 1000 m^2 de terreno). El porcentaje de área libre de terreno que se establece (70%), deberá de mantenerse jardinada y podrá ocuparse en un 20% con materiales permeables, podrá utilizarse para áreas de circulación vehicular, estacionamientos, andadores y patios (...)".* ----------

Por su parte, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13566-151FLDA13 con fecha de expedición del diecisiete de mayo de dos mil trece, el cual de conformidad con la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida, 1 vivienda por cada 1000 m^2 de construcción), se permite la construcción de una vivienda con 841.80 m^2 de superficie máxima de construcción. ----------

De lo anterior, se desprende que el inmueble ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón tiene una zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida), el cual de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13566-151FLDA13 se permite la construcción de una vivienda con 841.80 m^2 de superficie máxima de construcción. En tal virtud, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo a fin de verificar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón por lo que respecta a la Norma Particular por Colonia Jardines del Pedregal. ----------

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal refiere que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las

edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.--------

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días tres de marzo y quince de mayo de dos mil catorce, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de un predio con zapatas corridas con marcos de acero al interior del mismo y sin letrero con los datos de la obra.----------

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio DAO/DGODU/CDU/0842/2014 mediante el cual la Coordinación de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con antecedente para el inmueble de referencia, por lo que se desprende que las actividades de construcción que se realizan en el predio de referencia contravienen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Por su parte, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/2371/14 mediante el cual el Jefe de Unidad Departamental de Verificación de Obras adscrito a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informó que cuenta con procedimiento 158/UDVO/2014, mismo que se encuentra sub-judice, por lo que corresponde a esa Dirección General informar el resultado de la impugnación correspondiente.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

- El inmueble ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón tiene una zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad restringida), el cual de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13566-151FLDA13 se permite la construcción de una vivienda con 841.80 m2 de superficie máxima de construcción. En tal virtud, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo a fin de verificar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón por lo que respecta a la Norma Particular por Colonia Jardines del Pedregal. ----------
- En materia de construcción, el predio de referencia contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que de conformidad con el oficio DAO/DGODU/CDU/0842/2014, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con procedimiento 158/UDVO/2014, mismo que se encuentra sub-judice, por lo que corresponde a esa Dirección General informar el resultado de la impugnación correspondiente. –
- De las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que existe Averiguación Previa FEDAPUR/DA-1/T3/187/14-03 del predio objeto de denuncia. Al respecto, esta Entidad remitió copia certificada de todo lo actuado en el expediente de referencia. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- El inmueble ubicado en calle Risco, número 206, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón tiene una zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles, 70% de área libre, densidad

restringida), el cual de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13566-151FLDA13 se permite la construcción de una vivienda con 841.80 m2 de superficie máxima de construcción. En tal virtud, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo a fin de verificar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón por lo que respecta a la Norma Particular por Colonia Jardines del Pedregal. ----------

SEGUNDO.- En materia de construcción, el predio de referencia contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que de conformidad con el oficio DAO/DGODU/CDU/0842/2014, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con procedimiento 158/UDVO/2014, mismo que se encuentra sub-judice, por lo que corresponde a esa Dirección General informar el resultado de la impugnación correspondiente. ----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las personas denunciantes y por oficio al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/EBP